

POZVÁNKA NA SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ

na shromáždění Společenství vlastníků Přádova 2087 - 2093, IČ: 276 52 467, sídlem: Horňátecká 1772/19, Kobyličky, 182 00 Praha 8 (dále jen „Společenství“), které svolává předseda - Stavební bytové družstvo Praha 8, IČ: 000 34 550, sídlem Horňátecká 1772/19, Praha 8 Kobyličky 182 00

Doba konání: dne 31. 10. 2024 od 18:00 hod

Místo konání: místnost v přízemí domu č. p. 2087, Přádova, Praha 8

Program:

1. Zahájení a volba pracovních orgánů shromáždění (předsedajícího, sčítatele, zapisovatele, ověřovatele zápisu)
2. Zpráva o hospodaření v roce 2023, účetní závěrka, výsledek hospodaření za rok 2023 a jeho vypořádání
3. Návrh výše záloh na rok 2025
4. Zpráva o plnění plánu oprav, údržby a schválení plánu oprav na rok 2025 a dalších let
5. Diskuse a závěr

Důležitá upozornění:

V případě, že se na zasedání nebudete moci dostavit z vážných důvodů, může vlastníka jednotky zastoupit zástupce s plnou mocí. U podílových spoluvlastníků bytové jednotky stačí bez plné moci účast toho spoluvlastníka, který vlastní podíl větší než 1/2. U ostatního spoluvlastnictví bytové jednotky je zapotřebí zmocnění od těch spoluvlastníků, kteří dohromady vlastní podíl větší než 1/2. Pokud se shromáždění nezúčastní oba manželé a bytovou jednotku vlastní ve společném jmění, je zapotřebí, aby nepřítomný manžel (manželka) zmocnil toho druhého k účasti a rozhodování.

Registrace účasti bude zahájena v 17:30 hod.

V případě připomínek či dotazů, týkajících se shromáždění vlastníků, se prosím obračejte na Ing. Jana Poláka, e-mail: polak@sbd8.cz. Informace k účetní závěrce Vám zodpoví Ing. Iva Šourková, e-mail: sourkova@sbd8.cz.

V Praze dne 10. 10. 2024

Za Společenství:

Miroslav Švarc v.r.
zmocněnec předsedy společenství

Přílohy:

Vzor plné moci

Zpráva o hospodaření v roce 2023

Návrh výše záloh na rok 2025

Přehled o opravách a návrh plánu oprav na rok 2025 případně do dalších let

Označení	Účet	Popis	Výsledný stav
A.001	211	Pokladna	14 243,00
A.002	221110	Běžný účet - provozní	1 041 068,30
A.003	221120	Běžný účet - ostatní	3 000 000,00
A.008	221170	Běžný účet - ostatní	2 250 183,08
A		Finanční prostředky celkem	6 305 494,38
C.1	311150	Předpis nájmu - byty	12 840,00
C.2	311330	Předpis nájmu - np	-1 260,00
C			11 580,00
D.I.002	315110	Náklady - odměna správci	238 854,00
D.I.006	315113	Náklady - pojištění	25 242,00
D.II.001	315120	Náklady - teplo	782 724,43
D.II.003	315121	Náklady - TUV	521 816,28
D.II.004	315122	Náklady - vodné, stočné	621 268,00
D.III.001	315123	Náklady - úklid	131 400,00
D.III.002	315124	Náklady - odpad	171 600,00
D.III.003	315125	Náklady - el. energie společných prostor	53 542,00
D.III.005	315129	Náklady - ostatní služby	46 369,95
D.III.009	315127	Náklady - měřicí technika, odečty, rozúčtování	18 618,51
D.III.010	315126	Náklady - drobná údržba, výtahy	65 433,90
D		Náklady k vyúčtování služeb celkem	2 676 869,07
E.I.002	324110	Zálohy - odměna správci	238 560,00
E.I.006	324113	Zálohy - pojištění	16 464,00
E.II.001	324120	Zálohy - teplo	1 451 940,00
E.II.002	324121	Zálohy - TUV	1 242 264,00
E.II.003	324122	Zálohy - vodné stočné	435 072,00
E.III.001	324123	Zálohy - úklid	193 488,00
E.III.002	324124	Zálohy - odpad	169 512,00
E.III.003	324125	Zálohy - PRE	54 624,00
E.III.004	324129	Zálohy - ostatní služby	68 904,00
E.III.008	324127	Zálohy - měřicí technika, odečty, rozúčtování	15 876,00
E.III.011	324126	Zálohy - drobná údržba, výtahy	69 312,00
E.VII.005	324330	Zálohy - NP paušální úhrady	400,00
E		Zálohy k vyúčtování služeb celkem	3 956 416,00
EE.I.001		Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb	1 279 546,93
EE		Porovnání nákladů a záloh k vyúčtování služeb	1 279 546,93
F.I.003	314113	Poskytnuté provozní zálohy - PRE	81 100,00
F.I.006	314116	Poskytnuté provozní zálohy - ostatní	9 400,00
F		Zálohy poskytnuté dodavatelům celkem	90 500,00
G.I.004	644900	Úroky z bankovních účtů - nedaňové	266 367,85
G			266 367,85
H.I.001	955110	Dlouhodobé přijaté zálohy - počáteční zůstatek	6 598 966,40
H.I.002	955120	Dlouhodobé přijaté zálohy - tvorba z nájemného	1 227 180,00
H.I.003	955121	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní tvorba	111 821,86
H.I.009	955130	Dlouhodobé přijaté zálohy - čerpání na opravy	-2 297 591,17
H.I.011	955132	Dlouhodobé přijaté zálohy - ostatní čerpání	-33 174,20
H		Dlouhodobá záloha	5 607 202,89

Přehled celého předpisu za měsíce 202501 až 202512

Datum tisku: 18.07.2024 14:09:54

Skupina účtů evid. plateb:

VL

Typ prostor:

Všechny prostory

Typ uživ.:

Všichni

Strana 1 z 1

PRE - A13

Objekt	Adresa objektu	Položka	Částka CZK
		Dlouhodobá záloha (fond oprav)	1 227 180,00
		Odměna smluvního správce	238 560,00
		Pojištění domu	16 464,00
		SV - vodné, stočné	429 072,00
		Teplo pro vytápění	1 439 640,00
		TUV - teplá voda	1 224 264,00
		Odečty a rozúčtování	15 876,00
		Úklid společných prostor	193 488,00
		Odvoz domovního odpadu	169 512,00
		Elektr. energie společných prostor	54 624,00
		Drobná údržba	69 312,00
		Ostatní služby	68 904,00
393	PŘÁDOVA 2087-2093, Praha 8		5 146 896,00
		Celkem za výběr:	5 146 896,00

Výpis účtú

Podmínka: Doklad<>UZ23001

Období od: 01.01.2023 do: 31.12.2023

Účet	Sřídisko	Zakázka	Činnost	Datum	Druh	Doklad	Má dáti	Dal Dodavatel	Var.symbol	Text
Účet:955-110	393			01.01.2023	PS	PS2023	0,00	6 598 966,40		Otevřeni účetních knih - OBOJETNÝ účet
Částka za účet	955-110						0,00	6 598 966,40		-6 598 966,40
Účet:955-120			Dlouhodobé přijaté zálohy - pz							
955-120	393			31.01.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	102 265,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	393			28.02.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	102 265,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	393			31.03.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	102 265,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	393			30.04.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	102 265,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	393			31.05.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	102 265,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	393			30.06.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	102 265,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	393			31.07.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	102 265,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	393			31.08.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	102 265,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	393			30.09.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	102 265,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	393			31.10.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	102 265,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	393			30.11.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	102 265,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
955-120	393			31.12.2023	NAJ	ZPB 01_DZ	0,00	102 265,00		Předpis - dlouhodobá záloha (fond oprav)
Částka za účet	955-120						0,00	1 227 180,00		-1 227 180,00
Účet:955-121			Dlouh.přij.zál.-ostatní tvorba							
955-121	393			25.04.2023	UD	UD230001	0,00	3 382,80		služby roku 2022
955-121	393			20.11.2023	VD	VD230002	0,00	108 439,06		
Částka za účet	955-121						0,00	111 821,86		-111 821,86
Účet:955-130			Dlouh.přij.zál.-čerpání na opravy							
955-130	393			06.02.2023	DF	DFA230010	246 047,10	0,00	20230008	Zabezpečení kláren a komůrek
955-130	393			06.02.2023	DF	DFA230011	68 195,00	0,00	20230009	Dveře kočárkárny - dodání, výměna závezek k vyplacení
955-130	393			03.04.2023	VD	VD230002	6 200,00	0,00	23535	Vypracování PD - obnova
955-130	393			04.04.2023	DF	DFA230017	14 000,00	0,00	20230371	Revize plynu - společné prostory, jednotky 55x
955-130	393			23.04.2023	DF	DFA230048	24 079,00	0,00	20230371	Revize plynu 9 jednotek
955-130	393			24.04.2023	DF	DFA230022	2 117,50	0,00	20230371	za klíče
955-130	393			24.04.2023	DF	DFA230023	19 150,00	0,00	20230371	Oprava ležatého potrubí vch. 2090
955-130	393			24.04.2023	DF	DFA230045	2 760,00	0,00	20230371	Oprava ležatého potrubí vch. 2089
955-130	393			15.05.2023	PO	PV230002	200,00	0,00	2320371	Výměna cirkulačního čerpadla v rozvodové stanici
955-130	393			17.05.2023	DF	DFA230029	4 862,20	0,00	1231073	Instalace nových jednobodových zámků vč. příslušenství
955-130	393			17.05.2023	DF	DFA230030	4 719,60	0,00	230100042	Umytí fasády
955-130	393			18.05.2023	DF	DFA230027	29 095,00	0,00	230100045	Hydroizolace terasy
955-130	393			18.05.2023	DF	DFA230028	189 880,00	0,00	20230283	Oprava ležatého rozvodu vody vch. 2093
955-130	393			23.05.2023	DF	DFA230032	54 505,40	0,00	82023	Zahradnické práce - seč, odvoz bioodpadu
955-130	393			26.05.2023	DF	DFA230031	196 397,00	0,00	112023	Zahradnické práce - střih keřů, odvoz bioodpadu
955-130	393			31.05.2023	DF	DFA230034	6 489,45	0,00	122023	Zahradnické práce - seč, odvoz bioodpadu
955-130	393			31.05.2023	DF	DFA230035	2 117,50	0,00	20230371	Výměna výlevky vch.2089, vyčištění výlevky vch. 2091
955-130	393			21.06.2023	DF	DFA230040	12 039,50	0,00	20230401	Výměna ležatých rozvodů SV, TUV a cirkulace
955-130	393			26.06.2023	PO	PV230003	150,00	0,00	172023	Zahradnické práce - seč, odvoz bioodpadu
955-130	393			12.07.2023	DF	DFA230044	2 117,50	0,00	212023	Zahradnické práce - seč, odvoz bioodpadu
955-130	393			18.07.2023	DF	DFA230047	10 778,95	0,00	242023	Zahradnické práce - seč, odvoz bioodpadu
955-130	393			16.08.2023	DF	DFA230061	1 345 155,00	0,00	230100715	Servisní práce MaR
955-130	393			30.08.2023	DF	DFA230065	2 117,50	0,00	312023	Zahradnické práce - uklid listí
955-130	393			04.10.2023	DF	DFA230068	2 117,50	0,00	20230724	Servis regulátorů plynu
955-130	393			11.10.2023	DF	DFA230070	12 039,50	0,00		
955-130	393			03.11.2023	DF	DFA230078	17 311,47	0,00		
955-130	393			11.12.2023	DF	DFA230085	4 779,50	0,00		
955-130	393			20.12.2023	DF	DFA230090	18 170,00	0,00		
Částka za účet	955-130						2 297 591,17	0,00		2 297 591,17

Výpis účtů

Podmínka: Doklad-<UZZ3001

Období od: 01.01.2023 do: 31.12.2023

Účet	Středisko	Zakázka	Činnost	Datum	Druh	Doklad	Má dáti	Dal Dodavatel	Var.symbol	Text
Účet:955-132	Dlouh.přij.zál.-ostatní čerpání									
955-132	393			10.01.2023	B	BB0123006	100,00	0,00		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti
955-132	393			11.04.2023	B	BB0123056	100,00	0,00		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti
955-132	393			29.06.2023	DF	DFA230042	21 006,00	0,00	1231097	Roční poplatek za servisní program SiPass Care EXCELLENT
955-132	393			11.07.2023	B	BB0123118	100,00	0,00		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti
955-132	393			18.07.2023	DF	DFA230050	6 428,60	0,00	230100094	Právní služby - zápis změny v OR + kolek
955-132	393			14.08.2023	DF	DFA230062	5 339,60	0,00	230100104	Právní služby - zápis KK do OR
955-132	393			09.10.2023	B	BB0123170	100,00	0,00		Předpis KOOP - mzdy zák. poj. odpovědnosti
Částka za účet	955-132						33 174,20	0,00	33 174,20	
Částka celkem							2 330 765,37	7 937 968,26	-5 607 202,89	

Technický úsek

Hlavní provedené práce:

Bylo provedeno výběrové řízení na dodavatele nového topného zdroje – **tepelné čerpadlo**. Jednotlivé cenové nabídky nebyly porovnatelné, nacenění bylo velmi rozdílné, v některých nabídkách nebyla podrobná specifikace. Firmy ve svých nabídkách většinou nepotvrdily, že změnu způsobu vytápění bude možné provozovat bez úpravy (zvětšení) radiátorů v bytech, případně další úpravy topné soustavy. Na základě těchto zjištění bylo objednáno posouzení reálných variant a možností úpravy kotelny a vytápění. Tato studie proveditelnosti je k nahlédnutí na webových stránkách SBD Praha 8 sekce „spravované domy“ stř. 393 - <https://www.sbd8.cz/spravovane-domy-detail.php?id=97>

Další práce:

11/2023 Servisní práce na MaR v kotelně v ceně 17 312 Kč. Provedla firma ALFA-OMEGA technology s.r.o.

2/2024 Výměna 2 ks plynových regulátorů tlaku v ceně 24 022 Kč. Provedla firma Sirovátka.

5/2024 Odstranění závad na společných částech plynového vedení, dle revizní zprávy, v celkové ceně 40 590 Kč. Provedla firma Sirovátka.

6/2024 Oprava vstupů ve vchodě 2087 a 2093 v celkové ceně 32 733 Kč. Provedla firma Ján Sušienka.

Byly provedeny potřebné **revize**. Z požární kontroly vyplynulo, že je potřeba odstranit předměty zasahující do únikové cesty, únikové cesty udržovat volné, bez předmětů hořlavých. Z revize plynového rozvodu vyplynuly i závady v jednotlivých bytech, které si musí nechat opravit majitelé na své náklady.

Úklid – byl proveden výběr dodavatele úklidu v domě včetně zimního úklidu, neboť jednotlivé smlouvy na úklid byly ukončeny ze strany dodavatelů.

Je objednáno vypracování analýzy a identifikace rizik v oblasti **BOZP** v domě za 11 000 Kč.

Byla uzavřena **smlouva s osobou odpovědnou za plynový rozvod** v domě s Ing. Kylarem.

Návrh plánu oprav a údržby na rok 2024-2025, případně do dalších let

V r. 2025 bude nutné provést **výměnu vodoměrů a RTN** včetně přípravy na plnění povinnosti vyplývající ze směrnice EED a souvisejících předpisů, tzn. poskytovat jednotlivým vlastníkům informace o měsíčních spotřebách teplé vody a tepla. S tím je spojena instalace sběrnic do společných prostor domu a zajištění přístupu vlastníků k potřebným údajům na webovém portále. Na výměnu přístrojů bude vypsáno výběrové řízení. Bude vyhodnocena nejen cena dodaných přístrojů, ale i cena za poskytování údajů na portále. Předpokládaný náklad na výměnu: vodoměry TV a SV 250 000 Kč, rozdělovače topných nákladů 150 000 Kč, sběrnice 50 000 Kč.

Rekonstrukce kotelny – na základě provedeného vyhodnocení možných variant dodávky tepla doporučujeme provést rekonstrukci stávající plynové kotelny novými kondenzačními kotly s přípravou na budoucí osazení fotovoltaických panelů na ohřev teplé užitkové vody. Cena projektu je vyčíslena na 135 000 Kč. Po vypracování projektové dokumentace bude provedeno výběrové řízení na dodavatele. Odhad nákladů na realizaci je vyčíslen na 1 800 000 Kč. Případné umístění fotovoltaiky by mohlo následovat až po zajištění vhodného technického stavu střechy.

Střecha – z prohlídky střechy vyplynul špatný stav povrchové asfaltové krytiny. Začíná se objevovat zatékání. Doporučujeme začít připravovat rekonstrukci střechy.

Revize, inspekce:

Revize	Platná do
Elektroinstalace - společné prostory	10.02.2025
Hromosvod - pasivní	16.11.2025
Hromosvod - pasivní roční kontrola	28.11.2024
Kotelna odborná prohlídka	29.11.2024
Kotelna revize plynu	29.11.2024
Kotelna revize tlakových nádob	29.11.2028
Kouřovody - spalinové cesty	29.11.2024
Měřiče a indikátory na vytápění (IRTN)	31.12.2025
Plyn - regulátor tlaku plynu	19.12.2026
Plyn (KSP + byty)	24.04.2026
Plyn (KSP) - roční kontrola	22.05.2025
PO- Hasicí přístroje	03.01.2025
PO- Hydranty, vč. požárního vodovodu	12.01.2025
PO- Preventivní požární prohlídka objektu 12 měs.	26.10.2024
Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB)	26.12.2024
Vodoměry SV + TUV	31.12.2024

Pozn.: V plánu oprav není zahrnuta běžná údržba a drobné práce. Všechny ceny jsou uvedeny včetně DPH.

Ing. Jan Polák v.r.
vedoucí TPÚ

P l n á m o c

Já (my)....., vlastník (spoluvlastníci) bytové jednotky č....., v domě čp....., ulice Přádova v Praze 8, tímto zmocňuji (zmocňujeme) pana (paní)....., bytem....., aby mě (nás) zastupoval (a) na zasedání shromáždění Společenství vlastníků Přádova 2087 - 2093, IČ: 276 52 467, sídlem: Horňátecká 1772/19, Kobylisy, 182 00 Praha 8, konaném dne 31.10.2024.

V Praze dne 2024

.....
vlastnoruční podpis zmocnítele